

# 紛争の倫理的要因とその予防について

矢作和久（やはぎ一級建築士事務所／

東京地裁民事調停委員・東京簡裁兼務）

## 1 紛争の原因となる倫理的要因

### 1) 受注者（建築業者）側に倫理的問題がある場合

・建築関係事件は次に示すような訴訟類型に分類できる<sup>注1)</sup>。

<p><b>1 瑕疵主張型</b></p> <p>a 瑕疵多数型</p> <p>b 瑕疵少数重大型</p> <p>① 構造瑕疵型</p> <p>② 原因究明困難型</p> <p>c 設計瑕疵・監理義務違反型</p> <p><b>2 追加変更工事型</b></p> <p>a 契約認定型</p> <p>b 報酬額算定型</p>	<p><b>3 出来高型</b></p> <p>a 請負人対施主型</p> <p>b 下請対元請型</p> <p><b>4 工事被害型</b></p> <p><b>5 設計料請求型</b></p>
--	--

「原因究明困難型」の代表例は、雨漏り。「出来高型」は何らかの理由で契約通りの工事完了にまで至らず、請負人が自分の行った工事の代金を請求する事件。

・受注者（建築業者）側に倫理的問題がある紛争は「瑕疵主張型」で目立つ。瑕疵発生の原因として「手抜き」という言葉がよく使われる。

・「瑕疵」は法律用語で、「目的物が契約に定められた内容や社会通念上必要とされる性能を欠いていること」。法律的判断の対象。瑕疵と認定されれば「瑕疵担保責任」が問われ、その瑕疵を修補するか、それに代わる賠償金を支払わなければならない。

・瑕疵を発生させる原因の多くは、過失による「不良工事」。手抜きは「故意に材料や手間を節減して約定の品質性能を下げ、より多くの利益を求めようという行為」<sup>注2)</sup>。「不正工事」という呼び方が相応しい。瑕疵担保責任（民法634条）に加えて「債務不履行」（民法415条）や「不法行為」（民法709条）による損害賠償請求を求めるケースも見られる。

・意図的でなくても、時間に追われて必要な工程の一部を省略してしまったり、疎かにしてしまう場合もある。未熟で、必要な前工程についての知識が欠落していても同様のミスを犯す。結果として「手抜き工事」と同じ不具合になってしまう。区別は難しい。

・次項の事例－1～4はこのケースである。

注1) 引用文献は「建築訴訟の審理」（判例タイムズ社）。建築関係事件を担当する東京地裁民事22部と49部の裁判官と書記官による「建築訴訟対策委員会」の編著

注2) 澤田和也編著「欠陥住宅調査鑑定書の書き方」／民事法研究会／2000 建築紛争に関係する者にとって、参考になるところの多い好著で、他の部分でも参考にさせていただいた。

## 2) 発注者（建築主）側に倫理的問題がある場合

- ・このケースは、「追加変更型工事型」で目立つ。追加変更工事の支払は、完成入居後になる場合が多く、工事終了時に多額の残代金が発生する。
- ・住んでみると、色々な不具合に気付く。追加変更工事を頼んだかどうかという争いに、瑕疵修補請求が絡む。
- ・相互の信頼関係が破壊され、冷静な話し合いできなくなり、一方的に工事代金の支払を拒否する。「年」の単位でその状態が続くと「時効」になってしまう。
- ・リフォーム工事は、全ての代金が支払われる前に使用が開始される場合が多いので、これと同様の紛争になる場合がある。
- ・瑕疵と主張される項目数は数10件、100件を超える場合もある。中には瑕疵と言えないようなものも含まれる。
- ・事例－1は、施工者側に問題がある事例であるが、多数の瑕疵の存在を主張して残代金を支払わない事例、事例－3も施工者側に問題のある事例であるが、瑕疵を主張して残代金を支払わない点では共通している。

## 3) 設計者・工事監理者（監理技師）に倫理的問題がある場合

- ・このケースに該当する事例として、次項に事例－5～7を掲載した。
- ・設計者・工事監理者の倫理が問題となる事例のほとんどは、建築士法18条違反。<sup>注3)</sup>
- ・事例－5は、設計者が18条第2項の説明責任を果たして居らず、工事監理者は権限を利用して私腹を肥やした事例。
- ・事例－6は、とんでもない違反建築であるのに、建築主は、そのことを何とも思っていないように見受けられる。表に出ていないが、違反建築を設計した意匠設計者がいて、構造設計者が存在する。多分、建築業者はそれを承知で建築したと想像される。
- ・事例－7は、意匠偏重の結果として雨漏りが発生した事例。自分の芸術的欲求を満たすために、本来的に建物に要求される性能を疎かにしてよい訳はない。「時効」の話が出てきているが、商行為で生じた損害賠償請求権の時効は、商法（522条）で5年と定められている。

---

注3) 建築士法18条 建築士は、その業務を誠実に行之、建築物の質の向上に努めなければならない。

- 2 建築士は、設計を行う場合においては、これを法令又は条例の定める建築物に関する基準に適合するようにしなければならない。
- 3 建築士は、設計を行う場合においては、設計の委託者に対し、設計の内容に関して、適切な説明を行うように努めなければならない。
- 4 建築士は、工事監理を行う場合において、工事が設計図書のとおりを実施されていないと認めるときは、直ちに、工事施工者に注意を与え、工事施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主に報告しなければならない。

## 2 紛争事例

### 事例－1 不誠実な施工、残代金不払い

事件項目名	請負代金請求事件
件名	RC造2階建て居宅兼事務所新築工事 未払い請負代金請求訴訟事件
事件当事者	X(申立人) 施工者 Y(相手方) 注文者
建物の種別	鉄筋コンクリート造戸建住宅
工事の形態	新築
紛争の態様	瑕疵の存否・補修方法及び補修費用
不具合の部位	外壁、床、その他
不具合の事象	仕上げ不良、漏水・雨漏り
不具合の原因	施工
専門分野	施工
事件概要の補足	Xは未払い請負代金約1,700万円の支払い請求
瑕疵等の主張と反論	<p>Y(注文者)の主張</p> <p>①瑕疵がある</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・浄化槽不良。放出口と流入口を逆付けし逆流。一旦補修を行ったが未だに悪臭が取れない。</li> <li>・ベランダの水はけ不良で随所に雨水が溜まる。</li> <li>・南側外構。一体型の設計に対し、グレードの低いPCa製品を使っている。勾配も悪く、水はけが悪い。</li> <li>・犬走りにひび割れ。</li> <li>・玄関横モルタル壁に細かいひび割れが入っている。</li> <li>・2階浴室のドアが建て付け不良で閉まりが悪い。</li> <li>・1階浴室の網戸は設置個所が不良。</li> <li>・壁の仕上げ不良個所があり、吹きつけむら、塗りむらが随所。</li> <li>・和室 <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 和室の柱が傾いて、敷居がはずれ、鴨居に隙間ができています。</li> <li>b. 和室障子の建て付け不良。</li> <li>c. 柱に張り物の材料を使用し、表面のはがれが見られる。</li> <li>d. 床の間の造作不良で、飾り窓枠に小口が見える。</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階玄関は契約の値段相当のものではなく、かつ建て付け不良。</li> <li>・居間の天井が設計通りの3折天井となっていない。</li> <li>・換気扇の作動不良。</li> </ul> <p>②減額すべき工事がある</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・型枠工事、外部工事、石工事、タイル工事、内部工事、内装工事、電気配線等（各々の内容は多岐に亘る）で、図面と異なる施工をした部分があること、見積もり数量が不正確なこと、使用変更部分があること等により工事費が減額になっているはずである。</li> </ul> <p>③上記①、②により、未払い工事代金は支払うことができない。</p>
調停結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Y（注文者）が挙げている事項を全て取り上げて鑑定すると、時間と費用が過大になる恐れがあるため、裁判所からの要請により、鑑定事項を整理、縮小して提出した。</li> <li>・これに対し、X（施工者）側は異論がないが、Y側には異論があるため、Y側が意見書を提出することになったが、その間Yの代理人が辞任するに至った。Yが替わりの代理人を見つけることが困難となったため、Y自身が、鑑定事項の整理・縮小について意見を取りまとめることとなった。</li> <li>・裁判所の要請で、Yは上記鑑定事項の取りまとめを行い、提出した。これを受けて、裁判官、Xの代理人、Y（代理人なし）と当方とで電話会議がもたれた。Yの行った鑑定要求項目の縮小・整理がなお不十分であり、意見が不明確な部分もあるため、裁判所が再度、YおよびX側と意見調整を行い、最終的な鑑定項目を取りまとめることになった。</li> <li>・2003年6月、裁判所にて裁判官、Xの弁護士、Y及びその弁護士（新任）と打合せをもち、最終的な鑑定事項、鑑定に必要な資料の範囲等の確認を行った。三回の現地調査の実施後、2004年3月に鑑定書を提出。2005年3月に結審。その間、鑑定書に関する問合せ、証人要請なし。</li> </ul>

#### 事例－2 実力不相応な工事受注

事件項目名	損害賠償請求事件
件名	賃貸住宅を含む住宅の建築主が建設会社を施工不良で訴えた事件
事件当事者	X（申立人） 建築主 Y（相手方） 施工者
建物の種別	共同住宅・マンション

建物の構造	鉄骨造 (ALC、その他)
工事の形態	新築
紛争の態様	瑕疵の存否・補修方法及び補修費用
不具合の部位	外壁、その他
不具合の事象	漏水・雨漏り、その他
不具合の原因	施工
専門分野	施工
事件概要の補足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Yは木造建築を主として受注しているが、Xから鉄骨造3階建ての賃貸住宅を含むXの住宅を設計施工で受注した。</li> <li>・不慣れなため雨漏り等の多数の不具合が発生し、Xが他の業者に依頼して補修した。この補修費用を請求した事件である。</li> </ul>
瑕疵等の主張と反論	<p>申立人の主張：</p> <p>屋上からの雨漏り、外壁部の雨仕舞不良、屋上手すりの取付け不良、床下換気不良等の不具合。工事監理者不在での施工、行っていない工事監理料の請求、ブロック工事の二重請求。</p> <p>合計で約1,000万円の損害賠償請求であった。</p>
調停結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・請求額の約4分の1で調停が成立した。</li> <li>・Yは何年にもわたる改修請求にうんざりしており、決着を付けたいと望んでいた。</li> <li>・Xは、不具合に対して対応の悪いYに業を煮やし、既に他の業者に改修させており、Yに対する制裁的な意図もある調停申立てで、請求金額の満額を獲得しようという強い意志はなかった。</li> </ul>
建築専門調停委員としての所感	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不得手な、不慣れな工事は瑕疵を生む。この工事はYにとって、実力不相応の工事であった。工事金額は1億強である。</li> <li>・工事のやり方は、従来の木造工事と同じやり方でやっている。各専門業者の責任施工である。木造の場合なら、大工が中心になって裁量し工事が進むが、鉄骨造なのでそうは行かず、建築主に管理不在と感じさせてしまった。施工図もなく、工程管理も不十分であったようである。品質責任も誰がとるのか不明快で、迅速な対応がなされなかった。</li> <li>・「コンストラクション・マネージメント」が注目されているが、ディテールの管理も含めた総合的な品質管理、品質責任の所在の明確化、工程管理の権限などの課題の存在を感じた。</li> </ul>

事例－3 瑕疵の存在を主張して残代金不払い

事件項目名	請負代金請求事件
件名	ビル補修工事代金のうちの未払金請求事件
事件当事者	X (申立人) 施工者 Y (相手方) 注文者
建物の種別	事務所ビル
建物の構造	鉄骨造 (ALC、その他)
工事の形態	改装
紛争の態様	瑕疵の存否・補修方法及び補修費用
不具合の部位	外壁
不具合の事象	亀裂・ひび割れ
不具合の原因	施工
専門分野	施工
事件概要の補足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Y は自己所有のビルの外装タイルの浮き、はがれ、落下事故及び漏水事故防止をXに発注。</li> <li>・X は上記補修工事を約1,500万円で受注し、完了したがYは瑕疵を主張して約800万円未払。よってXは工事代金請求訴訟を起こした。</li> </ul>
瑕疵等の主張と反論	<p>相手方の主張：</p> <p>塔状建物の最上階である9階のエレベーター機械室の押し出し成形セメント板の亀裂。</p>
調停結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件の対象建物は、押し出し成形セメント板を外壁に使用し、仕上げとしてタイルを貼っていた。本来押し出し成形セメント板を外壁に使用する場合、建物の変形追随性を満足するために、板の一枚一枚が独立して斜め変形できるように施工しなければならない。</li> <li>・すなわち、1) 縦目地、横目地をはっきりさせて、そこには伸縮性及び防水性に富む目地材 (シーリング) を充填する。2) 押し出し成形セメント板の上にタイルを貼る場合には、縦、横の目地内でタイルがきっちりと貼り上がるようにして押し出し成形セメント板同士の間にはシーリングをきちんとはめなければならない。</li> <li>・新築時には上記のきまりを全く無視して隣り合う板にまたがってタイルを貼っていたので、この時点で押し出し成形セメント板の変形追随性は既に損なわれていた。この結果、各階毎の押し出し成形セメント板が恰も1枚となったような挙動を示したので、建物四隅の縦目地と各階毎の横目地に変形が集約されて、一列に剥離した。</li> <li>・故にもともとこのビルは新築時に欠陥があったと見るべきであるが、X (施工</li> </ul>

	<p>者)もY(注文者)もここまで技術的原因の解明をせず、本来なら新築時の建設会社の瑕疵工事の手直しであるのに、簡単にタイルの浮き、剥がれの修理と考へて工事契約をしてしまった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・Xは押し出し成形セメント板やタイルのメーカーの技術者に診断させ、意見を聞いた上で、剥がれたタイルの跡をモルタルで埋めた上に、更にタイル貼りの壁面全体(四周とも)に防水性のある高強度モルタルを塗布して仕上げてしまった。</li> <li>・従来は中小地震の揺れによる歪エネルギーが、この太目地部分のタイル一列の破壊によって吸収されていたと思われる。ところが、本件補修工事で上記の太目地部分を厚付モルタルでガッチリ固めてしまい、更にタイル貼りの壁面全体を高強度モルタルで塗り固めてしまったので、この歪エネルギーの逃げ場がなくなって、その結果、9階のエレベーター機械室の押し出し成形セメント板の亀裂となっているのではないかと疑問が持たれる。</li> <li>・本件補修工事契約書によると、Yはタイルの剥がれや、それに伴う雨漏り等をXに修理を頼むと同時に、契約後10年間の保証を求めていた。しかし、上述のような不備な設計及び施工の結果のタイル剥がれを強引に塗り固めてしまつてあるから、10年間の保証は無理であると建築家調停委員は判断した。</li> <li>・そこで、請求代金の一部削除と引換えに10年間の保証条件を撤去させるよう、裁判官に進言した。その結果、Xの請求金額約800万円に対して、Yは約300万円を支払い、保証条項を解約することによって、調停が成立した。</li> </ul>
<p>建築専門調停委員としての所感</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・押し出し成形セメント板の施工上の決まりとして、上記の他に、</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 鉄骨等、建物本体に取り付けるには、Zクリップと称する金具を使用するが、その際、イ)乙クリップの穴はルーズホールになっているので、ボルトがその長穴の中央になければいけない。ロ)ボルトの締め付けには150~200kg・cmのトルクで締め付けること(これより強く締めすぎると板が完全に固定されて斜め変形ができないし、緩やかすぎると板が勝手に動いてしまう)。</li> <li>2) 隣り合う板の間には目地パッキングと振れ止めを入れなければならない、といったことが挙げられる。</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特に1)については、この長穴の中央に指定されたトルクで締め付けるというのは細心の注意と高度の技術力を伴う作業であつて、街の中小の工務店クラスでは指定通りの厳密な施工はあまり期待できそうにないというのが日本の建築業界の実状である。</li> <li>・タイルの浮きやはがれに対して、原因の究明が先に行われていたら、タイルを全部剥がして貼り直しとなつたであろう(そうになると修理費は莫大となる)。</li> <li>・大地震の際にどうなるか、現時点での外観のみによる知見のみではなんとも言えない。</li> </ul>

事例－4 溶接不良、監理者不在

事件項目名	損害賠償請求事件
件名	4階建て鉄骨共同住宅溶接欠陥損害賠償請求
事件当事者	X（申立人）注文者 Y（相手方）施工者
建物の種別	共同住宅・マンション
建物の構造	鉄骨造（ALC、その他）
工事の形態	新築
紛争の態様	瑕疵の存否・補修方法及び補修費用
不具合の部位	柱・梁
不具合の事象	構造上の安全性欠如
不具合の原因	工事監理、施工
専門分野	構造
事件概要の補足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・XとYは某年12月に約8,000万円で工事契約を結び翌年6月に竣工した。</li> <li>・竣工直後からの雨漏りがひどく、構造欠陥を疑い始め、また工事写真より柱のカバープレートがないのがわかり、鉄骨の仕口部の超音波探傷試験により突合せ溶接に欠陥があるのが判明した。</li> <li>・XはYに対して仮住まいと建て替え費用として約1億5,000万円の請求。</li> </ul>
瑕疵等の主張と反論	<p>申立人の主張：</p> <p>XはYに設計施工で発注したにも関わらず、工事管理者を置かないで鉄骨の溶接も技術力のない業者に発注し、突合せ溶接部分を隅肉溶接としたことで建物が震度6強の地震に耐えられないとして、建て替えを請求した。</p>
調停結果	頭金約200万円、毎月10万円以上年間約200万円を14年間、合計約3,000万円の支払とする。
建築専門調停委員としての所感	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件は兵庫県南部地震時に問題になった施工不良による建物倒壊懸念が端を發し、X（注文者）も最初は雨漏りから構造を疑い根本原因を調査し始めたものである。</li> <li>・結果的には、鉄骨接合が突合せ溶接にするところを隅肉溶接になっているとの指摘から訴えが始まり、Y（施工者）はXの指定する工事監理者の指示の元に行ったものであるとの主張をし、Xは設計施工でやるという約束であったとの食い違いから調停が始まった。</li> <li>・双方提示の超音波試験の結果は多少の違いはあっても溶接不良は事実であり震度6強の地震に対して大きな疑問があると判断できたものである。</li> <li>・ここでの争点として溶接欠陥の事実と、鉄骨検査が誰の判断によるものか、又工事監理者が誰であったのか、それとXの言う建て替えの必要があるかとい</li> </ul>

うことであった。

- ・我々建築の工事監理を業務とするものとして不思議に思ったのは、果たしてこの工事において工事監理は誰がやったのか、ということがはっきりしていなかったことである。発注者であるXも工事監理者を定めなければならない義務があることも知らなかったということになると、そういう根本的なことを、建築主に対してアピールする必要があるのではないかと思った。

- ・又、工事監理者の果たすべき役割は非常に重要であると感じた。途中からYに対して支払額を決めて調停に応じるよう説得したが、判決を待つという姿勢を固持したために、後半は裁判官が加わり、Yの実情も考慮して、判決だとより不利な条件を強いられるので妥協できる範囲内の金額を模索しながら説得にあたり調停を成立させた。

- ・最初から双方の申し分をよく聞き、弁護士調停委員と相談しながら、建築専門調停委員としての見解書を提出し、原因と責任の所在を明確に述べたことが裁判所の判断材料の一つの目安になったのではないかと思う。

- ・又、兵庫県南部地震後の姫路の判例（設計施工契約が明確であったことから、Yに全面的な支払の責任を認めたものの、耐用年数や補強方法のあることを考慮して減額して支払を命じた判決）が大いに参考になった。

事例－5 工事監理者の職務怠慢

事件項目名	請負代金請求事件
事件当事者	X (申立人) 施工者 Y (相手方) 注文者
建物の種別	戸建住宅 (注文住宅)
建物の構造	木造軸組工法
工事の形態	新築
紛争の態様	出来高・報酬額の算定
専門分野	構造、地盤
事件概要の補足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・X (施工者) はY (注文者) に対して、追加工事金の請求をしているが、被告は最初の契約ですべての工事が出来るものと考えており、工事監理者が明確に査定をしなかった為に紛争となったものである。</li> <li>・工事監理料込みで約1億5,000万円の工事に対し、約3,000万円の追加工事は余りにも大きく、工事監理者が何をしていたのかという典型であった。</li> </ul>
瑕疵等の主張と反論	<p>相手方の主張：</p> <p>この契約は工事監理者から「追加変更を含めた金額であると聞いた」と主張。変更・追加は自由であると思っていたと言う。</p>
調停結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・追加工事金の内容をY側建築士が査定、不明な部分は除いて、確かに追加・変更内容であるとの見解で出てきたのが約1,200万円であった。その後現地を確認し、議事録や原設計図書との突合せの結果として査定した金額を提示した。</li> <li>・提示は約2,300万円であったが、Xは納得したものの、Yは承諾しなかったので、裁判官を中心に数回に渡り説得の結果、Xも譲歩して約1,900万円で調停が成立した。</li> </ul>
建築専門調停委員としての所感	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築の設計監理を業とするものとして、今回の調停は当初から工事監理者が何をすべきなのかを問わなければならなかった。</li> <li>・この事件の工事監理者は結局最後まで出てこなかったし、契約当初に施主に内緒で勝手にゼネコンを入札により決め、その報酬として施工者から約1,000万円の支払を受けていたのが分かった。ここから、その本心を聞く為に利害関係人として呼び出しをしたが、担当者は退職しており、所長も出てこないという非常にみっともない状況をさらけ出してしまった。</li> <li>・本来なら、この工事監理者は当然ペナルティを科されるべきであり、被害を受けたX、Y双方だけが、いやな思いをしたような気がした。</li> </ul>

事例－6 違反建築の瑕疵修補請求

事件項目名	損害賠償請求事件
件名：	鉄骨造9階建マンションの債務不履行ないし瑕疵担保責任に基づく損害賠償
事件当事者	X（申立人）注文者 Y（相手方）施工者
建物の種別	共同住宅・マンション
建物の構造	鉄骨造（ALC、その他）
工事の形態	新築
紛争の態様	瑕疵の存否・補修方法及び補修費用
不具合の部位	外壁、柱・梁
不具合の事象	亀裂・ひび割れ、構造上の安全性欠如
不具合の原因	設計、施工
専門分野	施工
事件概要の補足	・XがYに約4億8,000万円で発注したS造9階建マンション（確認申請書は、S造7階建）が、外装ALC板にひび割れが発生していること、構造計算書記載の6～8階の層間変形角の計算値が1/200を超えているとして、瑕疵に対する損害賠償約7,000万円を請求したもので、前々訴、前訴でXは敗訴しており、既判力の問題もあり、結局調停は不成立となった。
瑕疵等の主張と反論	申立人の主張： ・ALC板のひび割れ。 ・構造計算書に記載の6～8階の層間変形角が1/200を超えている。
調停結果	調停不成立。
建築専門調停委員としての所感	・本件はS造7階建として確認申請されたにもかかわらず、実際にはS造9階建というきわめて重大な違反建築物である。 ・この様な違反建築物の注文者XがALC板のひび割れ及び、構造計算書中の6～8階の層間変形角が基準法施行令の1/200を若干超過しているという理由で瑕疵に対する賠償請求をするという事件で、この様な重大な違反建築の瑕疵を論ずること自体、きわめて不可解な事件である。建築行政の基本にかかわる問題であり、司法のあり方に関して検討の余地がある様に思われる。

事例－7 無理な設計による雨漏り

事件項目名	損害賠償請求事件
件名	店舗付住宅の建築主が雨漏り等による被害の修理代金を請求した事件
事件当事者	X (申立人) 建築主 Y (相手方) 施工者
建物の種別	商業施設
工事の形態	新築
紛争の態様	瑕疵の存否・補修方法及び補修費用
不具合の部位	屋根
不具合の事象	漏水・雨漏り
不具合の原因	設計、施工
専門分野	施工
事件概要の補足	300 万円の支払を求めるとした事件である。
瑕疵等の主張と反論	<p>申立人の主張： サッシュ回りからの雨漏り、屋上防水層をエアコン屋外機設置時に傷をつけていることが主要な争点であった。</p> <p>相手方の主張： 相手方は数度に渡って主としてシールのやり直ししている。途中、5 年間、クレームを付けなかった期間があり、時効が成立していると相手方は主張した。</p>
調停結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サッシュ回りの改修工事と室内側の漏水部の内装工事代金として想定される約 60 万円の半分を施工者側が負担する。</li> <li>・双方の納得が得られ、この案で調停が成立した。</li> </ul>
建築専門調停委員としての所感	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物は建築雑誌で紹介されたり、賞をもらったことのある斬新な建物である。</li> <li>・意匠偏重の結果か、サッシュ回りのディテールに無理があり、「シールだけに頼って」雨漏りを防いでいるという結果になっている。本来は設計責任であるが、訴えの対象になっていない。</li> <li>・Y (施工者) は誠実に対応している。結果として、シールの効いていた途中の 5 年間は「ノークレーム」になった。法的には時効が成立する可能性がある。</li> <li>・Y は、社長の個人的な力で成り立っていたが、社長が死去し、建設業をやめてしまった。対応ができなくなってしまっている。しかし、過去の作品に対する後始末をする意志があり、設計責任に転嫁する意図は見られなかった。</li> <li>・調停で解決するのが妥当な事件であった。</li> </ul>

### 3 原因が倫理的要因である場合の紛争予防の方法

#### 1) 受注者（建築業者）側に倫理的問題がある場合

- ・建築業者によって「契約に適合していない」不正な工事が行われないように現場を監理する役割は、工事監理を委託された工事監理者（監理技師）が努める。（前記建築士法18条第4項）
- ・工事は休むことなく進行するので、例えば週1度の短時間の現場監理では見逃してしまう。密度の濃い監理が要求される。<sup>注4)</sup>
- ・最も責任が大きいのは、このような不正が行われないように工事管理の任に当たる建築業者の現場代理人。品質管理は請負契約に含まれている。建築業者の選定が特に重要。
- ・赤字工事は、不正工事を生み易い。金額だけで業者を選ぶのは問題。同じ条件であったら、大幅に安価で工事を行うことは困難なはず。安くなるには、安くなる理由がある。
- ・無理な工期は不正工事、不良工事を生み易い。建築工事では、硬化時間、乾燥時間など「時間」が必要。養生とか下地処理といった、目に見えない工程を省略すると品質は低下する。

注4) 「不正工事」と指摘するためには、根拠が必要。契約図書、建築関連法規、工業規格・農林規格、建築学会の標準仕様書・設計指針・施工指針・規準などが根拠となるが、「常識」として業界で認知されている「慣行」も含まれる。工事監理者には、これらの知識が必要。

#### 2) 発注者（建築主）側に倫理的問題がある場合

- ・「瑕疵を申し立てて残代金を支払わない」と言うのが、このケースのほとんど。根本的原因是、自分の思い描いていたものと異なる建物が出来上がってしまったことにあり、その結果、瑕疵と言えるような不具合を探し回るという事例が多い。
- ・一般人は建築図面から出来上がった建物を立体的に、空間として理解することが苦手で、自分なりに想像はするが、実際に出来上がったものと異なる想像をしてしまう。
- ・指摘する項目の多さは、不満の大きさ示しているように感じられる。
- ・相互の信頼関係が破壊され、冷静な話し合いができなくなり、一方的に工事代金の支払を拒否する。しかし、残代金を支払っていない建物に居住していたり、営業をしていて良い訳はない。「年」の単位でその状態が続くと「時効」になってしまう。
- ・「技師、棟梁および請負人の工事に関する債権」は、3年間権利を行使しないと消滅してしまう（民法170条）。注文を受けて製造したもの、例えば家具などは、2年（民法173条）。大工とか左官といった職人の手間賃は1年（民法174条）。
- ・催告して延びるのは、その時点から6ヶ月で、しかも1回だけ。時効の進行を止めるには訴えを起こすしかない。
- ・設計者は18条3項の説明責任を「適切に」果たさなければならない。模型などを使って依頼主の理解を深めることは紛争防止に役立つ。
- ・「追加変更工事型」の紛争では、この部分の契約書が取り交わされていない。工事監理者が、名前だけで、実質的な役割を果たしていない場合が多い。

・前述したように、この種の紛争の場合、いずれかの時点で建築主と業者の信頼関係が損なわれている。関係を修復する努力をするべきで、放置するとこのような紛争に発展してしまう。結果は双方の得にならない。瑕疵修補を他業者に依頼すれば、割高な修補費用が必要であるし、業者も残代金を100%獲得することは難しい。

### 3) 設計者・工事監理者（監理技師）に倫理的問題がある場合

- ・下に示す文献<sup>注5)</sup>は、設計を「立法」、施工を「行政」、工事監理を「司法」に擬えて論を展開していて解り易い。三権分立が必要という主張で、工事監理者の役割を重く見ている。<sup>注6)</sup>
- ・設計施工は立法と行政を一緒に行うことであり、工事監理を設計者が行うのは、立法と司法を同一人が行うことに他ならない。相互のチェック機能を働かなくする。
- ・瑕疵かどうかの判断は、設計者・工事監理者の仕事。追加変更工事であるかどうか、設計者・工事監理者が判断すべき事項。
- ・設計者・工事監理者が十分に職責を果たしていて、裁判にまでなるような「瑕疵修補請求事件」や「追加変更工事代金請求事件」は少ないと感じている。
- ・設計者あるいは工事監理者と建築業者が癒着してしまう場合、逆に設計者あるいは工事監理者が建築業者と対立してしまって、工事が円滑に行われなくなる場合がある。工事を中断して契約を解除した事例もあるが（訴訟類型の「出来高型」）その後始末は大変。工事を中断した状態で裁判になってしまう。最初の設計者選び、工事監理者選び、建築業者選びが全てを左右する。

---

注5) 河合敏男「「欠陥」住宅は、なぜつくられるのか」／岩波ブックレット／2006 筆者は弁護士で、東京地裁の民事調停委員

注6) 「民間建設工事標準請負契約款」（中央建設審議会）では、契約書に記名捺印するのは工事監理者（監理技師と呼んでいる）で、設計者ではない。

### 4) その他（共通事項）

- ・倫理的に問題のある相手に対しての紛争は、話し合いでは解決しにくく、訴えを起こさざるを得ない場合もある。時効に絡む紛争は特に注意が必要。
- ・裁判を有利に進めるには、早めに弁護士等の法律家に相談して準備に入ること、自分の主張を立証できる証拠類を集めることで、契約書類は最有力の証拠。
- ・裁判は、弁護士料などの裁判費用が必要で、解決までに時間が掛かることを承知しておく必要がある。
- ・和解の余地があるなら、簡易裁判所に調停を申し立てる方法もある。弁護士等の代理人を立てずに、自分で証拠類を作成して調停に臨む人もいる（「本人調停」と言う）。裁判のように白黒をつける場ではなく、互譲の精神で和解の方策を見つける場ではある。話し合いが付かなければ、裁判に移行することができる。費用の点では安上がり。
- ・相手が調停に応じて出頭するなど、要件が満たされれば時効も中断する。